

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3957/2026

5. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.		Nachprüfungsantrag zum Bauantrag; Neubau eines Doppelhauses und Errichtung von 2 offenen Stellplätzen in der Lützowstr. 4 (Fl.-Nr. 1799/6, Gemarkung Fürstenfeldbruck)			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		F-2025-47-3	Erstelldatum	15.06.2026	
Verfasser		Roschlau, Nadin	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet		42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Vorberatung/ Ent-scheidung	22.07.2026	Ö
2	Stadtrat		Entscheidung	29.09.2026	Ö

Anlagen:	1_Beschlussvorlage Nr. 3567/2025 2_Niederschrift zur Sitzung vom 04.06.2025 3_Eingabeplanung 4_Baumbestandsplan_Freiflächenplanung 5_Nachprüfungsantrag gem. § 9 Abs. 2 GeschO vom 28.07.2026 6_Beschlussbuchauszug PBA vom 22.07.2026
----------	---

Beschlussvorschlag:

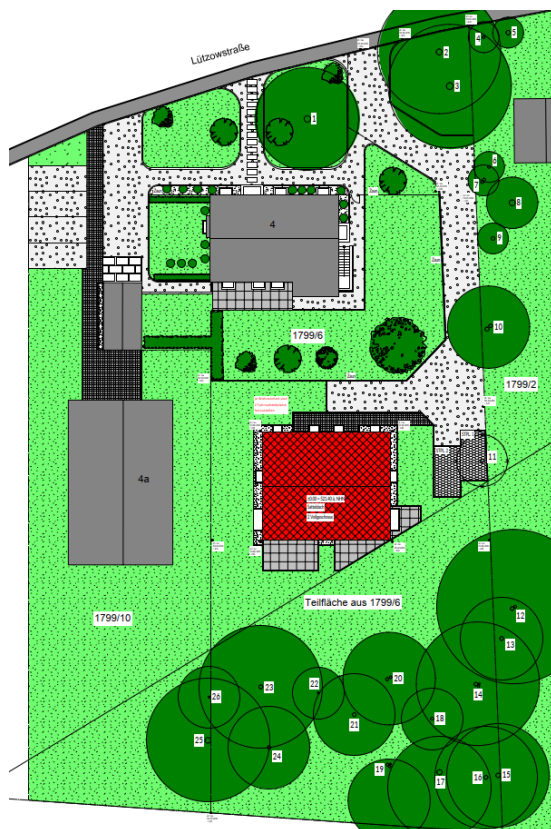
Der Stadtrat weist den Nachprüfungsantrag gegen den Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 22.07.2026 (Vorlagennummer: 2957/2026) ab. Der ursprüngliche Beschluss des Ausschusses wird hiermit vollumfänglich bestätigt und bleibt vollumfänglich bestehen.

Referent/in	Neuhauß/BBV		Ja/Nein/Kenntnis		Ja
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Klimarelevanz					
Umweltauswirkungen					
Finanzielle Auswirkungen					
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€	
Folgekosten				€	

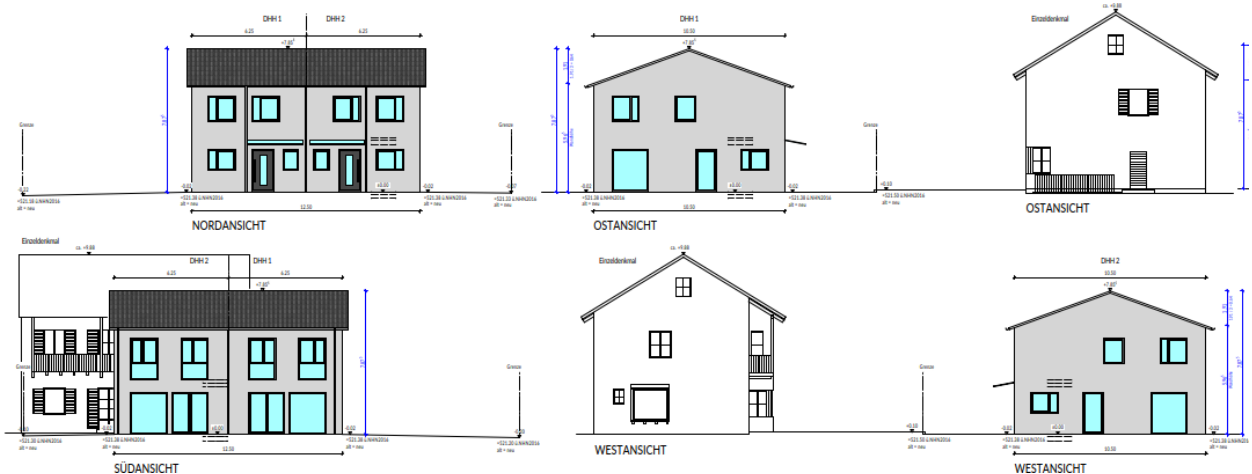
Sachvortrag:**1. Sachverhalt:**

a)

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Doppelhauses mit 2 offenen Stellplätzen in der Lützowstr. 4 mit jeweils einer Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1799/6 der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Das Gebäude ist mit einer Höhenentwicklung von II+D geplant, wobei das Dachgeschoss mit einem Satteldach ausgebildet werden soll. Die Erschließung soll über eine neu geplante Zufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Das Bauvorhaben soll im hinteren Grundstücksbereich in zweiter Reihe verwirklicht werden.



Auszug aus Freiflächenplanung, nicht maßstäblich



Ansichten, nicht maßstäblich

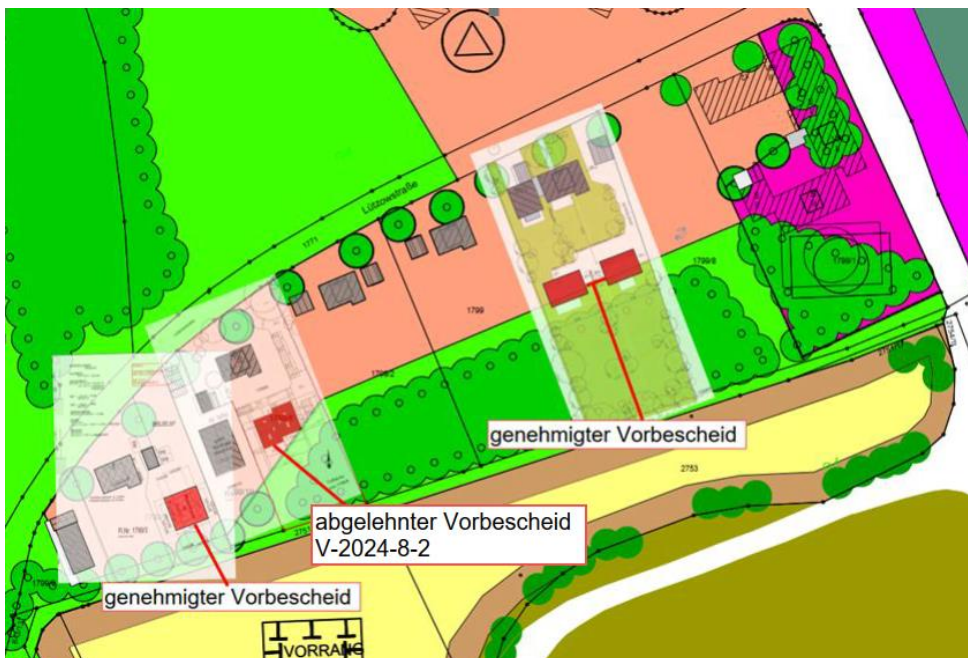
Im künftig vorderen, an die Lützowstraße angrenzenden Grundstücksbereich befindet sich weiterhin ein in der Denkmalliste eingetragenes Wohngebäude mit Garage.

In den letzten Jahren hat sich in der Lützowstraße sukzessive eine „Nachverdichtung“ eingestellt und zum jetzigen Zeitpunkt sind bereits drei neuzeitliche Wohngebäude an und um die denkmalgeschützten Villen entstanden (Hs.Nrn. 2a, 4a, 10a).



Luftbild; nicht maßstäblich

Weiterhin wurden in der Vergangenheit mehrere Wohngebäude im hinteren Grundstücksbereich bauaufsichtlich durch Vorbescheid genehmigt. Dem Vorbescheid V-2024-8-2 auf dem Vorhabengrundstück wurde in der 53. Öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 04.06.2025 planungsrechtlich nicht zugestimmt. Die Verwaltung wurde darüber hinaus beauftragt, mit dem Bauwerber eine Lösung zu erarbeiten, die sowohl dem Denkmalschutz sowie den Belangen des Naturschutzes und dem Maß der Umgebungsbebauung Rechnung trägt.



- b)
Das Bauvorhaben wurde bereits in der 2. Öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 22.07.2026 beraten und die planungsrechtliche Zustimmung zum Bauvorhaben beschlossen.

Gegen diesen Beschluss wurde mit Schreiben vom 28.07.2026 durch sechs Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses ein Nachprüfungsantrag gem. Art. 32 Abs. 3 der Bayer. Gemeindeordnung in Verbindung mit § 9 Abs. 2 GeschO eingereicht.

Der Nachprüfungsantrag ist formell rechtmäßig, da er rechtzeitig eingegangen ist und von mehr als 1/3 der stimmberechtigten Ausschussmitglieder unterzeichnet worden ist.

Die Vollzugswirkung des Beschlusses ist dadurch vorerst gehemmt.

Rechtliche Würdigung:

a)

Das geplante Vorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Mangels Privilegierung im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB ist das Bauvorhaben als sonstiges Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, wonach ein Vorhaben im Einzelfall zulässig ist, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB): Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt die Fläche im Bereich des Bauvorhabens als Wohnbaufläche dar. Im Anschluss an das Bauvorhaben schließt sich eine großzügige Grünfläche an.



2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB): Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 11.06.2026 bestehen gegen das Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht Einwände.

Auszug aus der Stellungnahme: „[...] Durch die geplante Baumaßnahme inkl. der Zufahrt und Stellplätze werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erheblich beeinträchtigt, das Orts- und Landschaftsbild wird verunstaltet. Die Grundstücke an der Lützowstraße sind von einem alten Baumbestand bewachsen. Der südliche Teil der Grundstücke ist auch im rechtsgültigen FNP der Stadt Fürstenfeldbruck als zu erhaltender Gehölzbestand und Grünfläche dargestellt. Für den Bau (Baustellenzufahrt, Lagerplatz, etc.) sowie den geplanten Baukörper selbst müsste ein Teil dieses Bestandes weichen. Auch Bäume, die nicht direkt überplant werden, können durch Baumaßnahmen im Wurzelbereich geschädigt werden. Der im FNP vorgesehene Erhalt des Baumbestandes im Süden wird mit dieser geplanten Baumaßnahme dezimiert. Der sehr gut eingewachsene Ortsrand wird hier zugunsten des Baukörpers verdrängt, das Orts- und Landschaftsbild wird verunstaltet und der Eingriff in den Naturhaushalt ist in diesem Fall erheblich. [...]“

Den Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde kann entgegengehalten werden, dass der Bereich der Lützowstraße nicht im Umgriff einer naturschutzrechtlichen Schutzverordnung oder im Umgriff eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen zum Erhalt des Grünzuges liegt und damit der Erhalt des Baumbestandes rechtlich nicht gesichert ist. Baumfällungen können aus Sicht der Bauverwaltung nach artenschutzrechtlicher Prüfung sowie unter Einhaltung sämtlicher artenschutzrechtlicher Schutzverbote nach aktueller Rechtslage nicht verhindert werden. Gemäß eingereichten Baumbestands- und Freiflächenplan soll im Zuge der geplanten Maßnahme entgegen den Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde ein Baum gefällt werden. Zum Schutz und Erhalt der übrigen Bestandsbäume können, insbesondere während der Baumaßnahme, Wurzelschutzmaßnahmen ergriffen und in der Baugenehmigung beauftragt werden.

3. Belange des Denkmalschutzes beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB): Hierbei handelt es sich um einen, von landesrechtlichen Denkmalschutzbestimmungen unabhängigen, Tatbestand. Demnach gewährleistet § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB ein Mindestmaß an bundesrechtlich eigenständigem Denkmalschutz und hat im Verhältnis zu den denkmalschutzrechtlichen Vorschriften, die nach § 29 Abs. 2 BauGB unberührt bleiben, eine Auffangfunktion. Der landesrechtliche Denkmalschutz richtet sich hier nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Danach bedarf der Erlaubnis, wer in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Die Lützowstraße 2 bis 10 ist unter der Nummer D-1-79-121-95 beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in der Liste eingetragen. Hierbei handelt es sich um ehemalige Offizierswohnhäuser des Fliegerhorsts, fünf zweigeschossige Satteldachbauten mit Fensterbändern und zugehörigen Garagenbauten von 1936/38.

Nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG kann die Erlaubnis versagt werden, soweit ein Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überliefernden Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde

und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Ob dabei der Maßstab der Erheblichkeit überschritten ist, ist im Einzelfall zu beurteilen. Es soll gewährleistet werden, dass die besondere Wirkung des Baudenkmals, die es als Kunstwerk, als Zeugnis der Geschichte oder als bestimmendes städtebauliches Element auf den Beschauer ausübt, nicht geschmälert wird. Hinzutretende Anlagen müssen sich weder völlig an vorhandene Baudenkmäler anpassen, noch unterbleiben, wenn eine Anpassung nicht möglich ist. Aber sie müssen sich an dem Maßstab messen lassen, den das Denkmal vorgibt und dürfen es nicht gleichsam erdrücken, verdrängen, übertönen oder die gebotene Achtung gegenüber den Werten außer Acht lassen, welche das Denkmal verkörpert. Je schwerwiegender das Erscheinungsbild durch eine Baumaßnahme betroffen ist, desto eher kann die Schwelle der Unzumutbarkeit überschritten sein.

Das Landesamt für Denkmalpflege stimmt der vorgelegten Planung weiterhin nicht zu. Auszug aus der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 24.04.2026: „[...]Zu einem 2024 vorgelegten Vorbescheid wurde seitens des BLfD ausführlich am 15.11.2024 Stellung genommen. Diese Stellungnahme bleibt weiterhin bestehen und dient u.a. als Grundlage für die Beurteilung der nun vorliegenden Baugenehmigungsplanung. Ferner erfolgte am 12.08.2025 eine weitere Stellungnahme, die sich auf eine etwas reduzierte Planung gegenüber der Vorbescheidungsplanung bezieht. Auf beide Stellungnahmen wird an dieser Stelle verwiesen. Wir sehen die denkmalfachlich formulierten kritischen Punkte der beiden o.g. Stellungnahmen auch nach weiteren vor Ort erfolgten Abstimmungen in Teilen nicht als ausreichend berücksichtigt bzw. widerlegt. Kennzeichen des hier betroffenen Baudenkmals ist sein Villencharakter, der sich nicht nur im Gebäude selbst, sondern auch in seiner Situierung im Grundstück und zur Straße niederschlägt. Die denkmalgeschützten Villen der Lützowstr. 2-10 sind geprägt von ihrem freistehenden Charakter und den umgebenden Grünflächen. Während die bauzeitlichen Garagen über eine seitlich des Haupthauses angeordnete Zufahrt erschlossen werden, prägt die Situierung der Villen innerhalb eines Grüngürtels den Eindruck der in ihrer Gesamtheit als Baudenkmal eingetragenen ehem. Offizierswohnhäuser. Der nördlich zur Lützowstraße gelegene großzügige Vorgartenbereich hat sich zumindest bis 2025 mit seiner typisch geradlinigen Einfriedung erhalten, die den schlicht gestalteten Vorgarten in Verlängerung der nördlichen Traufseiten vom hinteren Grünbereich trennt. Nach Norden ist das Grundstück in schlichter Weise durch Wiesenflächen und einzelnstehenden Bäumen gestaltet gewesen. Auch wenn die nun vorliegende Planung eine geringe Reduzierung des Bauvolumens und eine Änderung der Dachform gegenüber dem Vorbescheid aufzeigt, entsteht aufgrund der Nähe zum Baudenkmal und in Verbindung mit der schon vorliegenden erdrückenden Wirkung der benachbarten Bebauung auf dem Grundstück Flurnummer 1799/10 eine zusätzliche beengende Beeinträchtigung des Baudenkmals Lützowstr. 4. Durch die allgemein deutlich reduzierten Grünflächen inkl. der zusätzlichen Zufahrt von der Lützowstraße aus, die in der Stellungnahme vom 15.11.2024 seitens des BLfD explizit keine Zustimmung fand, geht der typisch freistehende Charakter der in Grünflächen eingebetteten Villen zunehmend verloren. Teilbereiche der Nordansicht des Neubaus werden in Verbindung mit der Reduzierung der Grünflächen und gemeinsam mit erwähnter Nachbarbebauung negativ in Erscheinung treten. Wie schon in der Stellungnahme aus 2024 dargelegt, scheint eine übergeordnete Planung für das gesamte Areal der ehem. Offiziersvillen – auch im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung – weiterhin dringend angeraten. Eine im Sinne der benannten denkmalfachlichen Be-

lange angepasste Bebauung des rückwertigen Grundstücks unter Einbeziehung der Freiflächengestaltung erscheint grundsätzlich weiterhin möglich.[...]“

Entgegen der Auffassung des BLfD kommt die Stadt Fürstenfeldbruck dem Ergebnis, dass mit der geplanten und hier zu beschließenden, gegenüber dem Vorbescheid V-2024-8-2 reduzierten, Baumaßnahme die Schwelle der erheblichen Beeinträchtigung nicht überschritten wird. Denn mit der Errichtung des geplanten Baukörpers auf dem Grundstück der Lützowstraße 4 würde der oben aufgeführten Charakteristik weitgehend Rechnung getragen. Insbesondere tritt der nun geplante Baukörper in seiner einfacheren Gestaltung (Baukörper gedreht; nimmt die Grundfläche des Denkmals auf; kein Versatz mehr zwischen den Doppelhaushälften) nun harmonischer hinter das Baudenkmal zurück. Weiterhin wird die historische Zaunlinie entlang der Lützowstraße wieder aufgenommen und die Vorgartengestaltung weiter reduziert und naturnaher hergestellt. Die Erschließungswege und Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Garage) wurden deutlich auf das Mindestmaß reduziert und der vorhandene Baumbestand eingebunden. Unter Gewährung einer Abweichung von der Stellplatzsatzung ist der Bauherr bereit, zu Gunsten des Denkmal- und Naturschutzes, je Wohneinheit nur einen Stellplatz herzustellen und auf die Errichtung weiterer Stellplätze und Garagen zu verzichten. Zudem sieht die aktuelle Freiflächenplanung weitere Sträucher und Büsche zwischen den Gebäuden vor. Zwar geht mit dem Neubau ein Teil des bestehenden Gartens verloren, jedoch muss hier gem. Bauvorlagen nicht mit einem großen Verlust von Baumbestand ausgegangen werden.

Die Belange des Denkmalschutzes müssen im Rahmen der Baugenehmigung von der Stadt Fürstenfeldbruck abgewogen werden.

Grundlage der bislang genehmigten Nachverdichtung in der Lützowstraße war eine untergeordnete Bauweise im rückwärtigen Grundstücksbereich. Weiteres Ziel war der Erhalt des parkartigen Charakters der Grundstücke mit dem vorhandenen Baumbestand als besonderes Charakteristikum des Denkmalensembles. In der nun vorgelegten Variante entspricht die beantragte Planung aus Sicht der Bauverwaltung diesen Zielsetzungen. Der Baukörper ordnet sich nun in der beantragten Lage und Dimension dem Denkmal unter. Durch den Neubau würde die besondere Wirkung des Baudenkmals, betrachtet von der Lützowstraße, nun auch nicht mehr erheblich geschmälert.

Das Sachgebiet 41 / Stadtplanung hat gegen die eingereichte Planung aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken und gibt zusammenfassend folgende Einschätzung ab: *„[...]Das Vorhaben stellt nun in seiner schwierigen städtebaulichen Situation die bestmögliche Situation dar, obwohl freilich weiterhin die Grundeinschätzung des Vorbescheidsantrags weiterhin nachvollzogen werden kann. Die nicht zu überbauende rückwärtige Linie, der Flächennutzungsplanung entspringend, wird gewahrt und auch Terrassen und Freianlagen überschreiten diese nicht.[...]*“

Im Ergebnis ist das beantragte Bauvorhaben planungsrechtlich gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig. Das Bauvorhaben ist gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG nur unter Abwägung der Einwände bzw. der denkmalschutzrechtlichen Belange erlaubnisfähig.

b)

Der Ausschussbeschluss vom 22.07.2026 ist rechtmäßig. Die Abwägung aller relevanten Belange wurde ordnungsgemäß und rechtlich fehlerfrei durchgeführt. Neue sachliche Erkenntnisse oder veränderte Rechtslagen, die eine Abkehr von der getroffenen Entscheidung oder eine Neuurteilung erforderlich machen würden, wurden mit dem Nachprüfungsantrag nicht vorgebracht und sind auch sonst nicht ersichtlich.

Eine Aufhebung des Beschlusses würde zu einer unnötigen Verzögerung des Verfahrens führen. Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat daher den zulässigen Antrag in der Sache als unbegründet zurückzuweisen und den rechtmäßigen sowie sachgerechten Beschluss des Planungs- und Bauausschusses voll umfänglich zu bestätigen.